Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.
Nr 2. Warszawa, Marzec 1938 r. Rok I.

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA I ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK
pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18.
Przedst. administracji na woj. lwowskie: „Gazeta Mieszkaniowa" Lwów, Pasaż Hausmana 7, tel. 107.59.
Prenumerata roczna złotych 3.

Dr STEFAN CYPIN
Adwokat

Zaleganie z odsetkami a uchylenie ulg w spłacie wierzytelności hipotecznych

Ogłoszona w dniu 15 lutego 1938 r. ustawa o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych stała się przedmiotem bardzo licznych kontrowersji, posiadających kolosalne znaczenie praktyczne.

Wątpliwości, nader istotne, związane ze wzmiankowaną ustawą są wypływem — z jednej strony olbrzymiej złożoności zagadnienia t. zw. moratorium hipotecznego, z drugiej zaś strony niepoślednie znaczenie ma okoliczność, iż ustawa z dnia 15 lutego r. b. w wielu miejscach zredagowana jest dość mgliście i w sposób niezupełnie ścisły. Na szczególne podkreślenie zasługuje przede wszystkim fakt, iż nowa ustawa nie została ustosunkowana w sposób wyraźny do poprzedniej ustawy z dnia 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych, co przyczynia się do niejasności oraz rozbieżności poglądów, jeśli chodzi o niektóre, fundamentalne zagadnienia z omawianej przez nas, dziedziny.

W artykule niniejszym ograniczymy się do rozważenia jednego z szeregu problematów, powstałych na tle nowej ustawy, a mianowicie: analizy skutków prawnych niepłacenia odsetek przez dłużnika hipotecznego, korzystającego w zasadzie z moratorium.

W tym względzie wspomnieć przede wszystkim należy o art. 5 ust. 1 nowej ustawy, który stanowi, iż w razie trzymiesięcznej zwłoki dłużnika w uiszczeniu odsetek, należnych po dniu 1 stycznia 1938 r., dłużnik traci prawo do ulg, przewidzianych tą ustawą, a mianowicie: wstrzymania egzekucji kapitału do 1 czerwca 1938 r., odroczenia terminu zapłaty długu na raty na okres do dnia 31 grudnia 1939 r. względnie rozłożenia długu na raty na okres do dnia 31 grudnia 1943 roku *) (art. 3) oraz spłaty kapitału listami zastawnymi (w wypadku, gdy wierzyciel zażąda zapłaty długu przed dn. 31 grudnia 1939 r. — art. 4 ust. 1 i 4.

Jeśli zestawimy ten przepis z poprzednią u-

*) Prawo do odroczenia względnie rozłożenia długu na raty jest fakultatywne, Sąd może bowiem, ale nie musi udzielić tej ulgi.

stawą z dnia 29 marca 1933 r. (art. 8), stwierdzimy, że pomiędzy obydwiema ustawami zachodzą bardzo poważne różnice. O ile ustawa z r. 1933 przewiduje w wypadku zalegania przez dłużnika z odsetkami prawo **przedterminowego wypowiedzenia** kapitału, o tyle nowa ustawa pozbawia dłużnika ulg **automatycznie**, bez potrzeby jakiegokolwiek wypowiedzenia ze strony wierzyciela. Następnie, stara ustawa stanowiła, iż podstawą wypowiedzenia jest zaleganie z odsetkami na czas od 1 kwietnia 1933 r. **dłużej niż 3 miesiące**, podczas gdy według brzmienia nowej ustawy do uchylenia ulg wystarcza zwłoka **trzymiesięczna**. Wreszcie ustawa z r. 1933 mówiła o zaleganiu z odsetkami **za czas od dnia 1 kwietnia 1933 r.**, nowa zaś traktuje o odsetkach **należnych po dniu 1 stycznia 1938 r.**, z czego należałoby wyprowadzić wniosek, że chodzi tu o termin płatności, przypadający po 1 stycznia 1938 r., choćby odsetki należały się nie za rok 1938, lecz zdołu za rok 1937.

Bardzo poważne wątpliwości budzi zagadnienie, jakie są skutki prawne niepłacenia odsetek, których termin płatności przypadał przed 1 stycznia 1938 r.

Przy rozważaniu tego problematu należy rozróżnić dwie ewentualności: pierwsza z nich zachodzi, gdy wierzyciel przed 1 stycznia 1938 r. z powodu zalegania z odsetkami wypowiedział dłużnikowi kapitał ,druga zaś ewentualność ma miejsce, gdy mimo zalegania z procentami wierzyciel wypowiedzenia tego nie dokonał.

Nie powinno podlegać kwestii, że **gdy wierzyciel wypowiedział przedterminowo kapitał**, wypowiedzenie takie jest ważne i skuteczne, zaczym w konsekwencji **dłużnik nie korzysta w ogóle z ulg**, przewidzianych ustawą z dnia 5 lutego 1938 r. Zapatrywanie to jest uzasadnione przepisem art. 1 ust. 1 nowej ustawy, który stanowi, że przepisy tej ustawy dotyczą wierzytelności hipotecznych, objętych ustawą z dnia 29 marca 1933 r. w stosunku do których z dniem 1 stycznia 1938 r. upłynął termin odroczenia zapłaty, ponieważ zaś w wypadku wypowiedzeina z powodu niepłacenia odsetek termin zapłaty upłynął w momencie wypowiedzenia, przeto tego rodzaju wypadek w ogóle nie podpada pod przepisy nowej ustawy.

Jak natomiast wygląda sprawa, gdy wierzyciel nie dokonał wypowiedzenia kapitału?

W pierwszym rzędzie zaznaczyć należy, że ustawa z dn. 5 lutego 1938 r. nie zawiera przepisu, uchylającego moc obowiązującą poprzedniej ustawy z dn. 29 marca 1933 r. Z powyższej okoliczności, jak również z tego, że jak wynika z uzasadnienia projektu rządowego, celem ustawodawcy było w zasadzie polepszenie sytuacji wierzyciela i stopniowa likwidacja moratorium hipotecznego, usiłują niektórzy wyprowadzić wniosek, że art. 8 poprzedniej ustawy nie stracił mocy obowiązującej, że zatem wierzyciel ma możność i obecnie wypowiedzieć kapitał na mocy tegoż art. 8 z powodu zalegania z odsetkami za r. 1937.

Pogląd ten jest jednak niewątpliwie błędny. Z tekstu art. 8 poprzedniej ustawy, jak również z obfitego orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej materii, bezspornie wynika, że do wypowiedzenia kapitału potrzeba było oświadczenia woli ze strony wierzyciela (choćby tym oświadczeniem woli w przedmiocie przedterminowej zapłaty kapitału było np. wytoczenie powództwa).

Skoro zaś takiego oświadczenia woli nie było, a przedterminowa zapłata kapitału nie następowała automatycznie w wyniku niepłacenia odsetek, to uznać należy, że co do wierzytelności tego rodzaju termin upłynął z dniem 1 stycznia 1938 r., a zatem **do wierzytelności tych mimo zalegania w % % za r. 1937 mają pełne zastosowanie wszelkie ulgi, przewidziane nową ustawą**, oczywiście pod warunkiem płacenia odsetek należnych po 1 stycznia 1938 r.

Zaznaczyć przy tym należy, że opieranie się obecnie na art. 8 poprzedniej ustawy jest niedopuszczalne, albowiem mimo braku w nowej ustawie przepisu o uchyleniu starej,w myśl ogólnych zasad prawa, ustawa późniejsza w zakresie materii przez siebie uregulowanej uchyla moc obowiązującą prawa wcześniejszego.

Nie zawsze wszakże ulgi z nowej ustawy przysługiwać będą dłużnikowi, zalegającemu z odsetkami,których termin płatności upłynął przed 1 stycznia 1938 r.

W myśl art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 5 lutego 1938 r. **Sąd może odmówić ulgi, jeżeli dłużnik w sposób złośliwy uchylał się od wykonania swoich zobowiązań**, pod pojęcie uchylania się od wykonania zobowiązań podpadnie zaś m. in. niepłacenie odsetek.

Podkreślić jednak należy, że nie każde zaleganie z odsetkami pociągnie za sobą wymienione skutki,lecz,że **musi to być uchylanie się złośliwe, następnie, że uchylenie ulgi nie jest obligatoryjne, lecz zależy od uznania Sądu, wreszcie, że uchylenie ulgi dotyczy jedynie odroczenia terminu zapłaty oraz rozłożenia na raty, lecz nie zapłaty kapitału listami zastawnymi.**

IGNACY LEWIN
Adwokat

Prawa i obowiązki wzajemne współwłaścicieli nieruchomości

Określenie praw i obowiązków współwłaścicieli nieruchomości stanowi jedno z trudniejszych zagadnień polskiego prawa prywatnego, z uwagi na to, że instytucja współwłasności w ogóle nie została dotychczas unormowana w ustawach cywilnych, t. j. ani w obowiązującym na terenie b. Królestwa Polskiego w dziedzinie prawa rzeczowego — Kodeksie Cyw. Napoleona, ani też w powojennym cywilnym ustawodawstwie polskim. Z natury rzeczy zatem ta ważna instytucja współczesnego życia gospodarczego, a w szczególności — współwłasność nieruchoma — musiała być unormowana orzecznictwem sądowych instancyj kasacyjnych. W artykule niniejszym zostaną więc omówione w zarysie, w świetle orzecznictwa, niektóre zagadnienia z dziedziny współwłasności, a mianowicie w kolejności następującej: 1) prawo do zarządu nieruchomością, 2) prawo do dochodów, 3) ochrona posiadania, 4) zmiana przeznaczenia wspólnej nieruchomości, 5) korzystanie z lokalu we wspólnej nieruchomości, 6) stosunek do zarządcy i pracowników i 7) sytuacja w procesie.

Ad 1. Wbrew utartemu u niektórych współwłaścicieli poglądowi, że wspólny dom jest swojego rodzaju spółką, już jedno z dawniejszych orzeczeń wyraźnie te dwa pojęcia rozróżniło. Nadmienić przy tym należy, że według Kodeksu Napoleona (obowiązującego w zasadzie odnośnie do spółek cywilnych, powstałych przed 1.VII. 1934 r. — art. 1859 p. 1) — w spółce każdy ze wspólników ma prawo do zarządzania spółką (oczywiście cywilną, bo o takiej jest mowa, a nie handlową) i jego czynności obowiązują innych. Otóż, według orzecznictwa, domniemanie, iż współwłaciciele upoważnili się wzajemnie do zarządu, nie odpowiada położeniu i mogłoby prowadzić do zawikłań. Toteż sąd do pomocy analogii stosunków między wspólnikami i współwłaścicielami uciec się może dopiero, gdy nabierze przekonania o tożsamości lub bliskim podobieństwie faktycznego położenia obu tych stosunków (orzecz. Sądu Najw. 26/1921). Faktyczne położenie spółki i współwłasności jest zasadniczo różne i dlatego też jedno z orzeczeń późniejszych (S. N. 116/23) ustala, że upoważnienie do zarządzania między współwłaścicielami nie domniemywa się; każdy z nich może działać za innych tylko na podstawie uzyskanego upoważnienia, chociażby zresztą milcząco udzielonego (a więc np. gdy inni współwłaściciele przez pewien czas godzą się na to, że jeden z nich sprawuje zarząd).

Z powyższych orzeczeń wynika, że do zarządzania wspólną nieruchomością potrzebna jest zgoda wyraźna lub domniemana wszystkich bez wyjątku współwłaścicieli, w przeciwnym bowiem razie każdy z nich może zarządzać tylko swą częścią.

Ad 2. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo pobierania przypadającej mu odpowiedniej do współwłasności części przychodów (S. N. 106/27, 150/31). W związku z tym przytoczyć należy niezmiernej wagi orzeczenie, regulujące stosunek współwłaściciela do lokatorów wspólnej nieruchomości: współwłaściciel niepodzielnej nieruchomości, nie będący ani administratorem ani faktycznym jego zarządcą, któremu lokator nie płaci odpowiedniej części komornego, ma prawo sam we własnym imieniu wystąpić o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję, pomimo tego, że inni współwłaściciele tej nieruchomości, którzy przypadające im od lokatora części komornego otrzymują, rozwiązania umowy nie chcą (S. N. 415/31). Z orzecznictwa tego wynika sytuacja odwrotna: o czynsz należny wszystkim współwłaścicielom powinni wystąpić oni wszyscy; dlatego też pozew o całość komornego powinien być podpisany przez nich wszystkich, a nie, co się czasem zdarza, tylko przez jednego lub niektórych z nich.

Ad 3. W wypadkach, gdy wspólna nieruchomość została zagrożona działaniem osoby trzeciej, wówczas każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest (w obronie swych praw, opartych na prawie własności-posiadania co do każdej części wspólnego majątku) żądać opieki sądowej przeciwko każdemu trzeciemu, naruszającemu te prawa w całości lub w części mienia wspólnego (S. N. 90/1926).

Ad 4. Zmiana przeznaczenia wspólnej nieruchomości w całości lub w części (np. przerobienie jakiegoś lokalu mieszkaniowego na handlowy) wymaga jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli.

Ad 5. Współwłaściciel nieruchomości, w niej zamieszkały, powinien wpłacać innym współwłaścicielom z tytułu użytkowania lokalu nadwyżkę wartości użytkowej lokalu, przewyższającą jego udział w ogólnym dochodzie nieruchomości (S. N. 825/36). Dopuszczalnym jest zawieranie przez wspólników umowy najmu co do korzystania przez jednego lub kilku z nich z części nieruchomości, przewyższającej jego, czy ich udział; za przedmiot najmu wówczas należy uważać właśnie tę część lokalu, której odpowiada nadwyżka wartości użytkowej (S. N. 3007/35).

Ad 6. Ustanawiać zarządcę (administratora) na całej wspólnej nieruchomości mogą wspólnie wszyscy współwłaściciele. To samo dotyczy przyjmowania pracowników wspólnej nieruchomości (np. dozorcy). Jeżeli administrator lub jakikolwiek pracownik został przyjęty do pracy bez zgody jakiegokolwiek współwłaściciela albo mu nie odpowiada, wówczas może mu ten wymówić pracę jedynie co do swego udziału (S. N. 465/36).

Ad 7. W sprawach o eksmisję, wytoczoną przez wszystkich współwłaścicieli, każdy z nich może dalej prowadzić sprawę we wszystkich instancjach ze skutkiem dla nich wszystkich (art. 70 § 2 Kod. Post. Cyw.). W razie np. wniesienia apelacji od wyroku w takiej sprawie przez jednego ze współwłaścicieli, winni być wezwani na rozprawę apelacyjną także i ci współwłaściciele, którzy nie wnieśli skargi apelacyjnej; zaniechanie ich wezwania powoduje nieważność postępowania sądowego, którą Sąd Najwyższy bierze pod rozwagę z urzędu, t. j. bez wniosku stron (1728/36).

Omówione powyżej zagadnienia z dziedziny współwłasności nie wyczerpują, oczywiście, tematu niniejszego artykułu, a mają raczej charakter przykładowy. Odrębnego omówienia wymaga ponadto sytuacja współwłaściciela nieruchomości w dziedzinie publiczno-prawnej, t. j., sytuacja współwłaściciela wobec władz i instytucyj skarbowych i administracyjnych.

A. BOJKO
Magister Praw

O dobrowolnych umowach z lokatorami w przedmiocie remontu

Przedmiotem niniejszego artykułu jest zagadnienie, czy dopuszczalna jest umowa, mocą której remont lokalu obciążyć ma wyłącznie lokatora?

Aby odpowiedzieć na powyższe pytanie, należy przede wszystkim odróżnić lokale, podlegające ustawie o ochronie lokatorów od lokali tej ustawie niepodlegających.

Jeżeli chodzi o lokale, które nie korzystają z ochrony lokatorów (art. 2 ustawy o ochr. lok.), podlegają one wyłącznie przepisom kodeksu zobowiązań o najmie. Z mocy art. 273 tegoż kodeksu, wynajmujący jest obowiązany wydać najemcy rzecz w terminie umówionym w stanie do umówionego użytku zdatnym i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu; drobne tylko naprawy i wydatki, połączone ze zwykłym używaniem rzeczy, obciążają najemcę. Jak z tego przepisu wynika, prawo nakłada na właściciela domu obowiązek zarówno wydania lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku, jak i utrzymywania go w takim stanie przez cały czas trwania najmu, a zatem i obowiązek dokonywania remontów z wyjątkiem napraw drobnych, które zawsze obciążają lokatora. Powstaje kwestia, czy przepis art. 373 k. z. zabrania zawierania umów z lokatorami, nakładających cały ciężar utrzymywania lokalu w stanie zdatnym do użytku na lokatorów. Otóż przepisy kodeksu zobowiązań o najmie, jak zresztą przepisy całej szczególnej części tego kodeksu (tytuł VI — XVII) mają charakter przepisów dyspozytywnych, t. j. wchodzą w zastosowanie tylko w wypadku, gdy strony nie zawarły umowy. Zgodnie zaś z art. 55 kod. zob., strony, zawierające umowę, mogą stosunek swój ułożyć według swego uznania, byleby treść i cel umowy nie sprzeciwiały się porządkowi publicznemu, ustawie, ani dobrym obyczajom. Umowa dobrowolna z lokatorem, nakładająca na lokatora obowiązek dokonywania wszelkich remontów tak w chwili wydania lokalu, jak w czasie trwania najmu, nie sprzeciwia się ani porządkowi publicznemu, ani ustawie lub dobrym obyczajom; nie ma więc żadnych przeszkód prawnych ze stanowiska kodeksu zobowiązań, aby umowy tego rodzaju uznać za dopuszczalne.

Zachodzi w związku z tym pytanie, czy właściciel domu ma prawo po zakończeniu najmu zatrzymać na własność dokonane przez lokatora i na swój koszt inwestycje. Odpowiedź na to pytanie daje art. 396 kodeksu zobowiązań, który stanowi, że jeżeli najemca rzecz ulepszył, wynajmujący ma prawo albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać, aby najemca je usunął. Jednak ważna będzie umowa, przewidująca prawo właściciela domu do zatrzymania na własność dokonanych przez lokatora inwestycyj, bez jakiegokolwiek ekwiwalentu.

Z kolei przejdziemy do rozważenia kwestii, jak się przedstawia poruszone przez nas zagadnienie na tle ustawy o ochronie lokatorów? Tu kwestia ta nastręcza pewne wątpliwości, a to w związku z art. 18 ustawy o ochronie lokatorów (w dawnej redakcji art. 28), który stanowi, że właściciel domu obowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku i wykonywać właściwe zarządzenia władzy policyjno-budowlanej. Ponieważ ustawa o ochronie lokatorów posiada w przeważającej swej części cechy prawa publicznego, powstaje kwestia, czy przepis art. 18 ma charakter bezwzględnie obowiązujący, czy też może być uchylony drogą umowy, innymi słowy, czy właściciel domu może się zwolnić od obowiązku przewidzianego w art. 18 ustawy o ochr. lokatorów i przerzucić na lokatora ciężar dokonania remontu lokalu, podlegającego ochronie lokatorów. Orzecznictwo Sądu Najwyższego w tym przedmiocie nie jest jednolite. Niektóre orzeczenia stoją na stanowisku, że tego rodzaju umowy nie są dopuszczalne, gdyż zawierają w sobie ukrytą podwyżkę komornego. Jednak w przeważającej ilości orzeczeń, Sąd Najwyższy uznał, że umowy takie są dopuszczalne i to zarówno umowy dotyczące remontu w chwili wydania lokalu (Zb. Urz. Nr 256/35, Głos Sąd. 1935, str. 594), jak i w czasie trwania najmu (Zb. Urz. Nr 216/35, 206/35 i in.). Sąd Najwyższy wychodzi ze słusznego założenia, że przepis art. 18

ustawy o ochronie lokatorów, nakładający na właściciela domu obowiązek utrzymywania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku, reguluje stosunek stron jedynie na wypadek milczenia w tej materii umowy najmu i nie pozbawia stron możności w inny sposób swych praw i obowiązków unormować.

Reasumując, należy dojść do wniosku, że — zarówno ze stanowiska kodeksu zobowiązań, jak i ustawy o ochronie loktorów oraz zgodnie z orzecznictwem— *umowy, mocą których remont lokalu ma obciążać całkowicie lokatora, są dopuszczalne.*

USTAWA*)

z dnia 1 lutego 1938 r.

o przedłużeniu obniżenia komornego.

(Dz. Ustaw Nr 8 poz. 45).

Art. 1. (1) Obniżenie komornego, przyznane art. 1 i 2 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr 82, poz. 504), przedłuża się na czas od dnia 1 grudnia 1937 r. do dnia 31 grudnia 1938 r.

(2) Począwszy od dnia 1 stycznia 1939 r. wysokość komornego wzrastać będzie co kwartał o $2\frac{1}{2}\%$ podstawowego komornego aż do osiągnięcia wysokości pełnego podstawowego komornego.

Art. 2. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych, a także innym właściwym ministrom, o ile chodzi o wysokość komornego w budynkach, nie podlegających ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucyj prawa publicznego.

Art. 3. (1) Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

(2) Przepisy jej obowiązują na obszarze województwa śląskiego tylko, jeżeli chodzi o wysokość komornego w budynkach, nie podlegających ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucyj prawa publicznego.

USTAWA*)

z dnia 5 lutego 1938 r.

o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych

(Dz. Ustaw Nr 9 poz. 54)

Art. 1. (1) Przepisy ustawy niniejszej dotyczą wierzytelności hipotecznych, objętych ustawą z dnia 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych (Dz. U. R. P. Nr 25, poz. 213), w stosunku do których z dniem 1 stycznia 1938 r. upłynął termin odroczenia zapłaty w tej ustawie określony.

(2) Przepisy ustawy niniejszej nie dotyczą długów rolniczych w rozumieniu art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o konwersji i uporządkowaniu długów rolniczych (Dz. U. R P. z 1936 r. Nr 5, poz. 59). Rozporządzenie Rady Ministrów może jednak określić zakres działania przepisów ustawy niniejszej w stosunku do długów rolniczych, objętych ustawą z dnia 29 marca 1933 r., powołaną w ustępie poprzedzającym.

Art. 2. Egzekucja kapitału wierzytelności hipotecznych jest niedopuszczalna do dnia 1 czerwca 1938 r.

Art. 3. (1) W sprawach o zapłatę wierzytelności hipotecznych sąd na wniosek dłużnika może udzielić ulgi w spłacie długu przez odroczenie terminu zapłaty długu w całości na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1939 r., lub z rozłożeniem na raty na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 1943 r.

(2) Orzekając o przyznaniu ulgi, sąd uwzględni stosunki gospodarcze dłużnika i wierzyciela, w szczególności sąd odmówi przyznania ulgi, jeżeli zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika pozwalają mu na zapłacenie długu. Sąd może również odmówić ulgi, jeżeli stwierdzi, że dłużnik w sposób złośliwy uchylał się od wykonania swoich zobowiązań, lub jeżeli czynem swoim spowodował zmniejszenie się wartości zabezpieczenia rzeczowego, albo też gdy wierzytelność uległa przerachowaniu na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu zobowiązań prywatnoprawnych (Dz. U. R. P. z 1925 r. Nr 30, poz. 213) w skali niższej od 100%.

(3) Orzeczenie co do odroczenia terminu zapłaty wierzytelności i rozłożenia jej na raty wydaje sąd w trybie postępowania niespornego (incydentalnego), jeżeli dla tej wierzytelności istnieje już tytuł egzekucyjny. Na obszarze mocy obowiązującej ustawy z dnia 17 maja 1898 r. w sprawach sądownictwa niespornego (Dz. U. Rzeszy z 1898 r., str. 339, 771) przeciw orzeczeniu wydanemu w tych sprawach służy zażalenie natychmiastowe. W postępowaniu niespornym (incydentalnym) nie ma środka odwoławczego do Sądu Najwyższego.

Art. 4. (1) Jeżeli wierzyciel przed dniem 31 grudnia

---

*) Ustawę podajemy raz jeszcze in extenso, gdyż do tekstu zamieszczonego w Nr 1 naszego czasopisma (przed ogłoszeniem ustawy w Dzienniku Ustaw) wkradły się pewne omyłki drukarskie.

1939 r. zażąda zapłaty długu, służy dłużnikowi prawo spłaty kapitału wierzytelności hipotecznej — nie wyłączając wierzytelności w walutach zagranicznych — listami zastawnymi. Prawo spłaty listami zastawnymi wygasa, jeżeli spłata nie nastąpi do dnia 31 grudnia 1939 r.

(2) Prawo powyższe nie służy dłużnikowi, jeżeli:

a) sąd rozłożył spłatę długu na raty,

b) dług nie był oprocentowany,

c) dłużnik nabył nieruchomość w drodze kupna po 1 lipca 1932 r.

(3) W przypadku, gdy wierzytelność uległa przerachowaniu na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu zobowiązań prywatno-prawnych (Dz. U. R. P. z 1925 r. Nr 30, poz. 213) w skali niższej od 100%, prawo spłaty długu hipotecznego listami zastawnymi może być uchylone przez sąd na wniosek wierzyciela, jeżeli sąd uwzględniając położenie majątkowe zarówno dłużnika, jak i wierzyciela, uzna, że zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika pozwalają mu uiścić dług gotowizną. Art. 3 ust. (3) ma odpowiednie zastosowanie.

Warunki i zasady spłaty listami zastawnymi ustali Minister Skarbu w drodze rozporządzeń. Rozporządzenia te ustalą w szczególności, jakimi listami zastawnymi będzie można dokonywać spłat oraz po jakim kursie wierzyciele będą obowiązani przyjmować listy zastawne. Kurs ten jednak nie może być ustalony tak, aby strata kursowa wierzyciela przekroczyła 25% spłacanej wierzytelności.

Art. 5. (1) W razie trzymiesięcznej zwłoki dłużnika w uiszczaniu odsetek, należnych po dniu 1 stycznia 1938 r., dłużnik traci prawo do ulg, przewidzianych niniejszą ustawą.

(2) Sąd, rozkładając dług na raty, może zarazem orzec rygory na przypadek nieuiszczenia rat w oznaczonych terminach.

Art. 6. Z ulg, przewidzianych ustawą niniejszą, korzystają również dłużnicy osobiście odpowiedzialni za wierzytelność hipoteczną.

Art. 7. Cudzoziemcy korzystają z dobrodziejstwa ustawy niniejszej, jeżeli w odnośnym państwie obcym obywatele polscy są pod tym względem postawieni na równi z obywatelami własnymi.

Art. 8. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Skarbu, każdemu we właściwym zakresie działania.

Art. 9. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Ulgi podatkowe dla nowowznoszonych budowli

Przepisy o ulgach podatkowych dla nowowznoszonych budowli zawarte są w następujących aktach ustawodawczych: w ustawie z dnia 22 września 1922 r. (Dz. U. Nr 88, poz. 786), rozporządzeniu Prez. Rzplitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. (Dz. U. Nr 42, poz. 372) i z dnia 12 września 1930 r. (Dz. U. Nr 64, poz. 508) oraz ustawie z dnia 24 marca 1933 r. (Dz. U. Nr 22, poz. 173) i rozporządzeniu Min. Skarbu z dnia 7 czerwca 1934 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 494).

Ponieważ najbardziej aktualnym w chwili obecnej jest ubieganie się o ulgi podatkowe dla budowli ukończonych po dniu 31 marca 1933 r., ograniczymy się do omówienia tylko ustawy z dnia 24 marca 1933 r., która normuje ulgi dla budowli ukończonych w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do dnia 31 grudnia 1940 r. Nadmieniamy, że wszelkie inne budowle, wzniesione do dnia 31 marca 1933 r., korzystają z ulg podatkowych, przewidzianych w poprzednio obowiązujących przepisach z tym, że przyznanie ulg następuje w trybie ustawy z dnia 24 marca 1933 r. oraz rozporządzenia wykonawczego do tejże ustawy z dnia 7 czerwca 1934 r.

Jak już wspomnieliśmy, ustawa z 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli przyznaje ulgi podatkowe budynkom, których budowa zostanie ukończona w okresie od dnia 1 kwietnia 1933 r. do dnia 31 grudnia 1940 r.

Jeżeli chodzi o zakres ulg, przewidzianych w omawianej ustawie, należy wymienić ulgi, udzielane w zakresie podatku od nieruchomości oraz w zakresie podatku dochodowego.

Ulgi w zakresie podatku od nieruchomości.

Art. 1 ustawy zwalnia od państwowego podatku od nieruchomości wszelkiego rodzaju nowe budynki tak mieszkalne, jak i przeznaczone na cele przemysłowe, handlowe lub inne, wybudowane do końca 1940 r. — na przeciąg lat 15, poczynając od daty chociażby tylko częściowego użytkowania nowego budynku. Ze zwolnienia korzystają również wszelkie nadbudówki i przybudówki oraz przebudowy budynku, o ile przez to powstały n o w e piętra lub n o w e części budynku (§ 2 rozp. wykonawczego). Przebudowane budynki lub ich części, zgodnie z orzecznictwem Najwyższego Trybunału Administracyjego, z ulg nie korzystają, chociażby budynek niemieszkalny został przebudowany na budynek mieszkalny, np. budynek mieszkalny przebudowany ze składu towarowego (N. T. A. z 9.IV.1935, l. rej. 10010/32), przebudowa budynku przeznaczonego do celów przemysłowych na mieszkalny (N. T. A. z 27.X. 1937, l. rej. 5065/35, O. P. A. 1/38, Nr 2075), przebudowa hotelu na czynszowy dom mieszkalny (N. T. A. z 16.X.1937, l. rej 6716/35, O. P. A. 1/38 Nr 2074). Warunkiem uzyskania więc ulg z art. 1 ustawy jest, aby budynek był albo *nowy*, t. j. wzniesiony od fundamentów, albo ażeby przebudowa była tego rodzaju, *„by po jej dokonaniu budowla całkowicie się zatraciła pod względem techincznym i aby budynek po przebudowie stanowił budynek nowy w zwyczajnym tego słowa znaczeniu“* cyt. wyżej orzeczenie N. T. A., l. rej. 10010/32).

Ulgi podatkowe z art. 1 ustawy, jak zresztą wszelkie ulgi dla nowowzniesionych budowli nie

są udzielane z urzędu, lecz jedynie na skutek indywidualnych podań właścicieli nowych budynków.

Tryb składania tych podań i przyznawania ulg normuje § 3 rozporządzenia wykonawczego, w myśl którego odpowiednie podanie należy złożyć do urzędu skarbowego, właściwego do wymiaru państwowego podatku od nieruchomości (t. j. na obszarze którego wzniesiona została dana budowla). Podanie winno być wniesione w ciągu 60 dni od dnia rozpoczęcia choćby częściowego użytkowania budynku. W myśl § 4 ust. 2 rozp. wykonawczego przekroczenie tego terminu pociąga za sobą ten skutek, że ulga udzielona zostaje poczynając od następnego kwartału po wniesieniu podania, na pozostały czas 15-letniego okresu ulgowego. Okólnikiem z dnia 6 listopada 1936 r. Nr LD. V. 32554/3/36 (Dz. Urz. Min. Sk. 30/36 r., poz. 918) Ministerstwo Skarbu upoważniło Dyrektorów Izb Skarbowych do darowania na wniesione podania, skutków zaniedbania powyższego terminu 60-dniowego oraz do uchylania decyzji urzędów skarbowych i postanowień względnie orzeczeń Izb Skarbowych, wydanych na podstawie wspomnianego przepisu § 4 ust. 2 rozp. wykonawczego.

Do podania o przyznanie ulg w podatku od nieruchomości należy załączyć następujące dokumenty (§ 3 ust. rozp. wykon.):

a) zezwolenie na budowę,
b) zatwierdzony plan budowy,
c) zaświadczenie władzy budowlanej stwierdzające, że budowla jest nową bądź nadbudową lub przybudową,
d) zezwolenie na użytkowanie budynku i
e) zaświadczenie, stwierdzające dzień rozpoczęcia użytkowania.

Zaświadczenia, wymienione pod lit. c), d) i e), mogą być objęte jednym dokumentem.

Podania w przedmiocie przyznania ulg są wolne od opłat stemplowych.

Ulgi w zakresie podatku dochodowego będą przedmiotem oddzielnego artykułu w numerze następnym naszego czasopisma.

N.

Orzeczenie N. K. R. o dozorcach domowych

(Dokończenie).

Wysokość stawek według nowego orzeczenia jest na ogół ta sama, co w dotychczasowych orzeczeniach. Stawki wynoszą od 1 zł. 15 gr. do 2 zł. za izbę, przy czym minimum stanowi 50 zł. miesięcznie. Nadmienić należy, że stawka 1 zł. 15 gr. ma obecnie zastosowanie także do domów, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, co stanowi warunek korzystny dla domów spółdzielczych.

W kwestii rozwiązania umowy na skutek wymówienia, Orzeczenie, zachowując nadal 3-miesięczny termin wymówienia umowy, wprowadza jednak dwie istotne zmiany: a) wymówienie musi być dokonane na piśmie, czego poprzednio nie było, a co ma ten skutek, że w razie sporu nie można dowodzić wymówienia świadkami, b) wymówienie może być dokonane dwa razy do roku, a mianowicie: do 31 grudnia 1937 r. na dzień 31 marca 1938 r. i do 31 marca 1938 r. na dzień 30 czerwca 1938 r. Ta ostatnia zmiana jest niewątpliwie korzystna dla właścicieli nieruchomości, gdyż poprzednie orzeczenia przewidywały tylko 1 termin wymówienia — 31 marca na 30 czerwca.

Charakterystycznym jest § 15 Orzeczenia, który podobnie, jak i poprzednie orzeczenia N. K. R. przewiduje przy zwolnieniu dozorcy na skutek wymówienia prawo do otrzymania jednorazowej odprawy, pomimo, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu Nr 245 z 1932 r. ustalił zasadę prawną która brzmi: „Nadzw. Komisja Rozjemcza, powołana na zasadzie ustawy z 16 maja 1922 r. nie jest uprawniona do przyznania dozorcy domowemu w przypadku rozwiązania stosunku służbowego przez właściciela nieruchomości bez winy dozorcy odszkodowania za każdy przepracowany rok". Wprawdzie orzeczenie na r. 1937/38 zmodyfikowało warunki i wysokość odprawy (odprawa należy się obecnie po przepracowaniu 3-ch lat w danej nieruchomości, a więc dopiero w czwartym roku), to jednak, wobec wyraźnego brzmienia cyt. orzeczenia Sądu Najwyższego, postanowienie § 15 nie ma dla stron żadnych skutków prawnych, jako sprzeczne z ustawą.

Na zakończenie dodamy, że zachowany został wzorem orzeczenia z ubiegłego roku przepis, że pieniądze pobrane od dozorcy domu przez właściciela lub jego zastępcę pod jakimkolwiek bądź pozorem uważane być winny za kaucje, które podlegają w całości przepisom Rozporządzenia Prezydenta z 18 maja 1927 r. o kaucjach składanych w związku z umową o pracę (Dz. U. Nr 46/27 r. poz. 409). W myśl powyższego Rozporządzenia kaucja winna być złożona na imię pracownika w Banku Polskim albo w instytucji kredytowej państwowej lub samorządowej w gotówce, papierach procentowych itp. i służyć może jedynie na zabezpieczenie szkód i strat, poniesionych przez pracodawcę z winy pracownika. Podkreślić należy, że powyższe Rozporządzenie nie dotyczy kaucyj, przekraczających 5.000 zł. oraz kaucyj hipotecznych.

ab.

Z ORZECZNICTWA SĄDOWEGO

Najem.

1. Jeżeli w ugodzie sądowej, dotyczącej rozwiązania umowy najmu, zastrzeżono, że lokator opróżnić ma mieszkanie na każde żądanie wynajmującego, wynajmujący może z wnioskiem egzekucyjnym o eksmisję wystąpić i po upływie czasu dłuższego, chociażby w tym czasie przyjmował od lokatora komorne bieżące.

(S. N. 17.VIII.1937. C. II. 447/37) Gaz. Sąd. Warsz. 7/38.

---

2. Właściciel domu, przystępując do nadbudowy, winien na czas jej trwania dostarczyć odpowiednich zastępczych lokali tym lokatorom, którzy wskutek nadbudowy nie mogą spokojnie korzystać ze swych lokali, i zarazem właściciel winien dokonać w lokalach, zniszczonych wskutek nadbudowy, wszelkich napraw, nieodzownych do korzystania z nich w celu, na jaki zostały wynajęte.

(S. N. 4—18.XI.1936. C. I. 3021/35) Zb. Urz. 396/37.

---

3. Pobudki, dla których dom został kupiony nie mogą stanowić ważnej przyczyny rozwiązania umowy najmu.

Z uzasadnienia:

...Powódka podała jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu, że współwłaściciel powodowej firmy nie ma mieszkania we własnym domu i mieszka, jako lokator, że sporna nieruchomość została właśnie w tym celu kupiona, by umożliwić wspomnianemu wprowadzenie się do tego domu.

To twierdzenie nie stanowi przyczyny rozwiązania umowy najmu, gdyż z brzmienia powołanej ustawy nie wynika, by lokator miał w każdym wypadku odstąpić właścicielowi domu mieszkanie do jego użytku. Powództwo mogłoby tylko wtedy być uzasadnione, gdyby powódka wykazała, że istnieją jakieś ważne i specjalne okoliczności, któreby wskazywały na to, że zamieszkanie wspólnika firmy w domu spółki jest konieczne.

(S. N. 11.XII.1936. C. III. 1321/35) Zb. Urz. 415/37.

---

4. Nabycie przez lokatora w toku procesu o jego eksmisję prawa własności czy współwłasności nieruchomości, w której zajmuje on lokal, będący przedmiotem sporu, jest przeszkodą dla uwzględnienia żądania eksmisji.

Z uzasadnienia:

...Współwłaściciel jest uprawniony do posiadania w pewnej części wspólnej nieruchomości wraz ze wszystkimi innymi współwłaścicielami, którzy wskutek tego nie mogą domagać się jego wyrugowania i mogą tylko żądać dopuszczenia ich do wspólnego z nim jej posiadania, jeśli materialnie jest to możliwe, zależne od natury przedmiotu współwłasności.

(S. N. 2.IV.1937. C. I. 1801/36). O. S. P. zesz. 10—11/37, poz. 549.

---

5. Przeprowadzenie w mieszkaniu instalacji elektrycznej i powiększenie pieca nie są remontem, lecz ulepszeniami, do dokonania których wypuszczający w najem nie jest w myśl art. 1720 K. C. obowiązany.

(S. N. 5.V.1937. C. I. 2097/36). O. S. P. zesz. 10—11/37, poz. 570.

---

6. W sprawach o rozwiązanie umowy najmu, wartość przedmiotu sporu stanowi czynsz najmu, przypadający za czas, potrzebny w danym przypadku do wypowiedzenia. Nie stanowi różnicy, czy lokal, którego spór dotyczy, podpada lub nie podpada pod ochronę lokatorów.

(S. N. 22.XII.1936. C. II. 2762/36). O. S. P. zesz. 10—11/37, poz. 603, podobne orzeczenia: 13.III.1937. C. II. 2765/36, 16.III.1937. C. II. 2826/36 i 22.XII. 1936. C. II. 2912/36.

---

7. Przy ustalaniu podstawowego komornego nie może być uwzględniony procent zużycia mieszkania w czasie po czerwcu 1914 r.

Z uzasadnienia:

...Przy ustaleniu podstawowego komornego nie może być uwzględniony żaden procent zużycia mieszkania za czas po czerwcu 1914 r., skoro podstawowym komornem jest cena przeciętna mieszkania z czerwca 1914 r.

(S. N. 19.II.1937. C. II. 2567/36). Zb. Urz. 417/37.

---

8. Umówiony termin najmu lokalu, podlegającego ustawie o ochronie lokatorów, wiąże najemcę, o ile nie zachodzą przyczyny do przedterminowego rozwiązania umowy.

(S. N. 29.XII.36. C. I. 1623/36). Zb. Urz. 456/37.

Moratorium hipoteczne.

1. Powództwo o sumę hipoteczną, podpadającą pod przepisy ustawy moratoryjnej z dn. 29.III. 1933 r., wytoczone już po wejściu w życie tej ustawy, podlega oddaleniu jako przedwczesne.

Z uzasadnienia:

...Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 29.III. 1933 r. przed terminem, w tym artykule wskazanym, nie może być wymagana spłata kapitału wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką umowną, a więc również nie może być taka wierzytelność poszukiwana w drodze sądowej, i gdy powódka już

po wejściu w życie ustawy z dnia 29 marca 1933 r. wytoczyła powództwo o wierzytelność, podpadającą pod przepisy tej ustawy, Sąd słusznie oddalił powództwo, jako przedwczesne.

(S. N. 8.X.1937 C. I. 2476/36) Gaz. Sąd. Warsz. Nr 7/38.

---

2. Ustawa z dnia 29 marca 1933 r. o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych ma zastosowanie do wierzytelności powstałych przed dniem 1 lipca 1932 r., chociażby ich zabezpieczenie hipoteczne nastąpiło po dniu 1 lipca 1932 r., byleby przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy, t. j. przed dniem 10 kwietnia 1933 r.

(Uchwała S. N. w składzie 7 sędziów z dn. 4.IX.37. C. II. 1863/36) Zb. Urz. 429/37.

---

3. Dalsze prowadzenie egzekucji, wszczętej przed wejściem w życie ustawy z dnia 29.III.1933 r. o ulgach w zakresie oprocent. i terminów spłaty wierz. hip., po jej wejściu w życie jest równoznaczne z przedterminowym wypowiedzeniem kapitału wierzytelności.

(S. N. 3.II.1937 r. C. II. 2350/36) Zb. Urz. 470/37.

Wykreślenie ostrzeżenia hipotecznego.

Ostrzeżenie, zabezpieczające powództwo, które prawomocnie zostało oddalone, może ulec wykreśleniu w trybie postępowania hipotecznego.

(S. N. 1.X.1937 C. I. 2090/36) Gaz. Sąd. Warsz. Nr 6/38.

Przerachowanie zobowiązań.

1. Miara przerachowania pożyczki, użytej na kupno placu bez budynków, nie może być uzależniona od zmiany wartości budynków, lecz tylko od wartości samego placu, w nim bowiem tylko tkwią pieniądze wierzyciela.

(S. N. 9.X.1936. C. I. 3041/35). Zb. Urz. 390/37.

---

2. Z faktu zaciągnięcia pożyczki na budowę domu płynie domniemanie, że pożyczone pieniądze zostały w samej rzeczy zużyte na budowę, i wobec tego obowiązkiem dłużnika jest obalić to domniemanie.

Sama okoliczność, że pożyczka została zaciągnięta, gdy budowa była już na ukończeniu, jeszcze nie wyłącza możności uznania, iż pożyczka została zużyta na budowę, ponieważ mógł z niej dłużnik pokryć przedstawione mu rachunki za dokonane roboty budowlane.

(S. N. 20.XI.1936. C. I. 482/36). Zb. Urz. 402/37.

Opłaty za wodę i kanały.

1. W gminach, posiadających urządzenia wodociagowe i kanalizacyjne, opłaty za korzystanie z nich, ciążące na nieruchomościach, przyłączonych do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, mają charakter należności publiczno-prawnych, podpadających pod przepisy art. 41 U. hip.

(S. N. 29.IV.1936. C. I. 2176/35). Zb. Urz. 84/37.

---

2. Z samej istoty opłat za korzystanie z gminnych urządzeń kanalizacyjnych w myśl art. 410 p. 9 rozporządzenia Prezydenta Rzplitej z 16 lutego 1928 o prawie budowlanym poz. 202 Dz. Ust., wynika, że nie mogą one być pobierane w dowolnej wysokości.

Z uzasadnienia:

Skoro są to opłaty za korzystanie z urządzeń, to ich wysokość sama przez się ma zakreśloną granicę górną, którą stanowi suma kosztów utrzymania tychże urządzeń łącznie z oprocentowaniem kapitału zakładowego i stosunkowym odpisaniem na zużycie. Opłaty bowiem za korzystanie z gminnych urządzeń dobra publicznego nie mogą mieć cech podatków.

(N. T. A. 4.XI.1936, l. rej. 4595/35). O. P. A. Nr 1/37, poz. 1680.

K R O N I K A

Z Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy.

Odbyte niedawno ogólne zebranie reprezentantów Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy daje asumpt do wypowiedzenia kilku uwag o działalności tej starej i bardzo zasłużonej, jeśli chodzi o budownictwo stolicy, instytucji.

Ogłoszone drukiem sprawozdanie Dyrekcji za rok 1937 wykazuje, że Towarzystwo Kredytowe opiera się na mocnych i trwałych podstawach, ugruntowanych przy tym rozważną i przewidującą polityką władz Towarzystwa: Dyrekcji i Komitetu Nadzorczego.

Na podkreślenie zasługuje niezmiernie obiektywny, pozytywny stosunek władz tej instytucji do własności nieruchomej miejskiej, do jej bolączek, zazębiających się o zagadnienia: likwidacji ustawy o ochronie lokatorów, moratorium hipotecznego i t. p.

Ważka i owocna była inicjatywa Towarzystwa odnośnie do koncepcji spłacania długów moratoryjnych listami zastawnymi, która to koncepcja urzeczywistniona została w ustawie niedawno ogłoszonej.

Doniosłe znaczenie miała akcja Towarzystwa, zmierzającego do umiejętnego wykorzystania koniunktury i ustabilizowania kursu listów zastawnych na względnie wysokim poziomie, co z kolei przyczyniło się do potanienia kredytu długoterminowego.

Natomiast na minus Towarzystwa zapisać należy zbytnią już ostrożność, przejawiającą się w tym, że mimo uzyskania zezwolenia Ministra Skarbu na nową emisję w kwo-

cie 10 milionów złotych, wykorzystano to zezwolenie jedynie do wysokości ca 4 miliony zł. Jasną jest rzeczą, że tak nikła w stosunku do potrzeb własności nieruchomej stolicy kwota nie mogła odegrać poważniejszej roli na rynku kredytowym.

Wydaje się przeto rzeczą pożądaną odpowiednie rozbudowanie kredytu dla własności nieruchomej i nawiązanie w ten sposób do dobrych tradycji tej instytucji w okresie przedwojennym.

Zmiana przepisów o ulgach dla nowych budowli.

Projekt zmiany ustawy o ulgach podatkowych dla nowych budowli, przewidujący — jak wiadomo — daleko idące ograniczenia dotychczas obowiązujących ulg, wywołał w sferach gospodarczych duże zainteresowanie. W związku z tym „Codzienna Gazeta Handlowa" pisze: „Zachodzi obawa, iż zniesienie ulg podatkowych w odniesieniu do budowy kamienic wielkomieszkaniowych, jak również poważne ograniczenie tych ulg w odniesieniu do kamienic małomieszkaniowych, wywołać może wpływ, hamujący na dotychczasowy rozwój budownictwa, który znalazł tak żywy impuls w obowiązujących do tej pory ulgach podatkowych. Już obecnie odzywają się głosy poważnego zaniepokojenia ze strony przedsiębiorstw budowlanych, które notują pewne dość poważne zmniejszenie się pracy, jak również notują spadek obiektów, oddawanych do budowy. Dlatego też rewizja ustawodawstwa w sprawie ulg podatkowych na poparcie budownictwa powinna być poddana bardzo dokładnemu badaniu i sumiennej krytyce, ażeby przez zbyt daleko idące ograniczenie ulg podatkowych nie wywołać skutków szkodliwych nie tylko dla samego ruchu budowlanego, ale też i związanych z nim licznych działów przemysłowych, co nie pozostałoby bez ujemnych wpływów na rozwój gospodarczy kraju".

Składki na ubezpieczenia społeczne.

W „Kronice" z numeru poprzedniego pisaliśmy o wygaśnięciu z dniem 1 stycznia 1938 r. dotychczasowych przepisów, wprowadzających czasową obniżkę składek emerytalnych. Obecnie dowiadujemy się, że do Sejmu został zgłoszony projekt ustawy, przewidujący dalszą obniżkę składek emerytalnych na okres do dnia 31 marca 1939 r. Projekt ten niewątpliwie będzie rozpatrywany jeszcze na obecnej sesji sejmowej.

KALENDARZ PODATKOWY.
na marzec 1938 r.

DO 1 MARCA 1938 r. — przedpłata na podatek dochodowy na rok 1938 w połowie wysokości, jaka przypada od zeznanego dochodu przez osoby fizyczne i spadki nieobjęte, obowiązane do składania zeznań o dochodzie, a nieprowadzące prawidłowych ksiąg gospodarczych bądź prowadzące księgi.

DO 7 MARCA 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłacanych przez służbodawcę w lutym 1938 r.

PORADNIA PRAWNA*)

1. P. T. **Administracja Domu w Warszawie ul. N-ie.**

W wypadku, gdy lokal handlowy lub przemysłowy zwolniony zostaje z pod ochrony lokatorów, nie ma żadnej podstawy prawnej do ustalania wysokości podstawowego komornego przez Sąd (przy ewentualnym udziale biegłych). Ustalenie przez Sąd komornego na podstawie przeciętnych cen z czerwca 1914 roku dotyczy jedynie lokali, podlegających ochronie lokatorów. Natomiast w wypadku W.P. — zgodnie z art. 2 ust. 6 Dekretu Prezydenta z 29.IX.1936 r. o odroczeniu eksmisji z lokali handlowych i przemysłowych — do czasu eksmisji najemcy obowiązywać będzie komorne z grudnia 1935 (bez zniżki 10%). Przepis ten nie dotyczy — rzecz jasna — wypadku, gdy zawarta zostaje z lokatorem umowa co do wysokości komornego.

2. WP. **H. B. Wilno.**

Bezrobotny lokator, który odmówił przeprowadzenia się do innego, tańszego lokalu w tejże nieruchomości, traci prawo do moratorium mieszkaniowego. O uchylenie moratorium winien zwrócić się właściciel domu do Sądu.

3. WP. **A. C. Warszawa.**

Wypowiedzenie dozorcy domowemu pracy nie jest potrzebne, gdy z jego strony zachodzi ważny powód do niezwłocznego rozwiązania umowy. Za tego rodzaju ważny powód niewątpliwie uznać należy urządzenie w mieszkaniu służbowym t. zw. „meliny", t. j. schronienia dla przestępców. Okoliczność tę najlepiej ustalić, powołując w charakterze świadka organy policyjne (t. zw. przodownika — dzielnicowego i t. p.), lokatorów i t. d. O eksmisję dozorcy wystąpić należy do Sądu Pracy.

4. WP. **Prenumerator.**

Lokator, który po grudniu 1935 r. płacił pełne komorne, bez odliczenia zniżki 10%, nie może obecnie żądać zwrotu owych 10% lub zaliczenia na komorne bieżące, jeśli wiedział, że nie jest obowiązany do płacenia 100% komornego (art. 131 ust. 3 Kod. Zob.). Jeśli zatem lokator dobrowolnie umówił się co do niekorzystania ze zniżki, pragnąc uniknąć wyższego oszacowania komornego przez Sąd, zwrotu zniżki żądać nie może.

***) Uprasza się P. T. Czytelników o możliwie najzwięźlejsze formułowanie interesujących Ich zagadnień. Listy z pytaniami kierować należy pod adresem Redakcji — Warszawa ul. Alberta I-go Nr 6 m. 19.**

5. **Czytelnik J. M. w Białymstoku.**

a) Ustalenie komornego podstawowego na podstawie przeciętnych cen z r. 1914 ma miejsce, jeśli nie ma dowodów co do rzeczywistej wysokości komornego w czerwcu 1914 r. Jeśli zatem lokator zajmuje mieszkanie od r. 1910 i posiada przy tym kwity komorniane z okresu przedwojennego, komorne winno być ustalone we wspomnianej wysokości.

b) W braku kwitów komornianych (względnie równolegle z kwitami) wysokość komornego z czerwca 1914 roku może być ustalona dowodem ze świadków, a nawet z przesłuchania stron.

c) Jeśli w lokalu spornym miały miejsce istotne zmiany (np. zainstalowanie wodociągu i kanalizacji), można żądać ustalenia komornego przy udziale biegłych, mimo, iż ustalone jest komorne z okresu, poprzedzającego te zmiany.

WPan A. P. w Warszawie.

Poruszona przez W. Pana kwestia jest sporna, albowiem zarówno Sąd Najwyższy, jak Najw. Trybunał Administracyjny rozważały zagadnienie charakteru prawnego umowy z administratorem domu, bądź pod kątem widzenia obowiązku ubezpieczeniowego, bądź też skutków cywilnych we wzajemnym stosunku z właścicielem domu. Konsekwentnie rozumując, należałoby dojść do wniosku, że zarobki administratora, wynikające z umowy zlecenia, podlegają opodatkowaniu według działu I ustawy o pod. doch., jako dochód z zajęć zawodowych (art. 3 ust. 3 lit. b). Musimy jednak zaznaczyć, że zgodnie z praktyką urzędów skarbowych z reguły opodatkowuje się zarobki administratorów na mocy art. 20 ustawy t. j. według działu II.

Adw. S. C.

pisów prawnych oraz orzecznictwa, uwzględniając przytem ustawodawstwo, obowiązujące na całym obszarze Państwa. Książka odznacza się nadzwyczaj systematycznym i przejrzystym układem. Materiał cały podzielony został na 10 wielkich działów, pośród których: najem, osoby zatrudnione w nieruchomości, zastaw i dzierżawa nieruchomości, wykup gruntów, zajętych pod budynki, nadzór władz administracyjnych nad utrzymywaniem nieruchomości, kredyt nieruchomości miejskiej i t. p.

Na specjalną uwagę zasługuje dział VII, poświęcony obciążeniom podatkowym nieruchomości miejskiej. Autorzy uwzględnili w nim wszystkie podatki państwowe i komunalne oraz inne opłaty, obciążające własność nieruchomą miejską. W dziale tym znajdujemy: dekret Prezydenta o podatku od nieruchomości, ustawę o podatku dochodowym, ordynację podatkową wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, ustawę o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych, art. 174 prawa budowlanego (nakładający na wł. nieruchomości opłaty z tytułu przełożenia kosztów pierwszego urządzenia ulicy lub ulepszenia nawierzchni), ustawę o świadczeniach w naturze, wreszcie całe ustawodawstwo, dotyczące ulg dla nowowznoszonych budowli oraz ulg w spłacie zaległości podatkowych. Ponadto dział ten zawiera okólniki ministerialne oraz bogate orzecznictwo S. N. i N. T. A. Całość jest starannie i sumiennie opracowana. „Kodeks" zaopatrzony jest wzorami pism i umów oraz szczegółowym skorowidzem przedmiotowym i chronologicznym ustaw, które ułatwiają znalezienie poszczególnych kwestii. „Kodeks Nieruchomości Miejskiej" jako praca pożyteczna, niewątpliwie odda wielkie usługi nie tylko prawnikom, lecz także licznym rzeszom właścicieli i administratorów nieruchomości miejskich w ich codziennej praktyce.

Palestra — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

Brak systematycznego opracowania całokształtu przepisów, dotyczących miejskiej nieruchomości wypełniony został całkowicie niniejszą pracą.

Praca ta w zasadzie przeznaczona dla właścicieli i administratorów domów, oddać może poważne usługi adwokatom, uwalnia bowiem od szukania przepisów zawartych w poszczególnych rozporządzeniach, zarządzeniach i okólnikach, zebrano w niej również orzeczenia Sądu Najwyższego i NTA. w danym zakresie.

...Szczegółowe skorowidze, przedmiotowy i chronologiczny, ułatwiają znalezienie rozwiązań interesujących zagadnień z obszernej dziedziny własności nieruchomej miejskiej.

Przegląd Sądowy — Kraków — Nr 2 z 1938 r.:

...Zbiór, jak zaznaczają Autorzy na wstępie, ma „służyć przede wszystkim celom praktycznym, a mianowicie ma udostępnić szerokiemu ogółowi poznanie najważniejszych zagadnień związanych z nieruchomością miejską i zorientowanie się w ogromnym materiale ustawodawstwa i orzecznictwa sądów".

...„Kodeks Nieruchomości Miejskiej" jest pracą pożyteczną nie tylko dla praktykujących prawników, ale także dla właścicieli i zarządców nieruchomości miejskich.

Głos Sądownictwa — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

Na naszym rynku prawniczym dawała się odczuwać potrzeba wydawnictwa obejmującego całokształt licznych i różnorodnych przepisów, normujących własność nieruchomą w miastach. Tej aktualnej potrzebie w znacznym stopniu zadość uczyni opracowany przez m-grów praw A. Bojko i W. Monkę — „Kodeks Nieruchomości Miejskiej"...

...Jeżeli chodzi o ogólną ocenę omawianego „Kodeksu", to stwierdzić należy, iż niewątpliwie spełni on z pożytkiem swe zadanie w tym zakresie, jaki sobie wytknęli autorowie, t. j. jako praktyczny podręcznik dla właścicieli i administratorów nieruchomości miejskich, a niejednokrotnie przydać się może również prawnikom, ułatwiając im odszukanie odnośnych przepisów (i orzecznictwa), rozproszonych na przestrzeni kilkunastu lat w różnych źródłach.

Kilka drobnych usterek, jakie zauważyliśmy przy pobieżnym z konieczności przeglądaniu tak obszernej książki... — nie umniejsza wartości omawianego „Kodeksu Nieruchomości Miejskiej" w którego opracowanie autorzy włożyli wiele trudu jak również dbałości o formę zewnętrzną.

Gazeta Sądowa Warszawska — Warszawa — Nr 49 z 6 grudnia 1937 r.

Magistrowie praw pp. Bojko i Monka wydali pod powyższym tytułem ustawy, rozporządzenia i okólniki wraz z orzecznictwem i komentarzem, dotyczące przepisów prawnych, odnoszących się do nieruchomości miejskiej. Obszerna ta książka (przeszło 780 stron) przeznaczona jest dla właścicieli nieruchomości miejskich i administratorów domów w miastach. Zebrano w niej przepisy z zakresu prawa cywilnego, karnego i w szczególności skarbowego i administracyjnego, obowiązujące w kwietniu 1937 r. — Do tejże daty doprowadzono przytoczone w zbiorze orzecznictwo, zebrane zarówno ze zbioru urzędowego, jako też i wydawnictw i czasopism prywatnych. Szczególny nacisk położono na dział podatkowy i opłat publicznych, obciążających nieruchomości miejskie oraz na dział o kosztach utrzymania i zabezpieczenia nieruchomości miejskiej. Poszczególne działy poprzedzono wyjaśnieniami praktycznymi.

Przegląd Notarialny — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

...Kompletny zbiór przepisów prawnych, dotyczących nieruchomości miejskich.

Nasz Przegląd — Warszawa — z 7 grudnia 1937 r.

Autorzy opracowania postawili sobie za cel zebranie przepisów prawnych normujących zagadnienia związane z nieruchomością miejską oraz opracowanie komentarza do tych przepisów opartego na orzecznictwie i okólnikach...

...Bogactwo treści, trafny układ i dokładność opracowania jest dla książki rękojmią powodzenia.

Kurier Polski — Warszawa — z 19 grudnia 1937 r.

Ukazał się nakładem wydawnictwa H a w u w Warszawie „Kodeks Nieruchomości Miejskiej“ zawierający przepisy prawne, normujące zagadnienia związane z nieruchomością miejską. Rozliczne i różnorodne te przepisy rozrzucone w dziennikach ustaw i dziennikach urzędowych na przestrzeni wielu lat niedostępne i trudne były do opanowania szerszemu ogółowi. Zorientowanie się w zawiłych paragrafach wymaga w wielu wypadkach znajomości prawa; odczuwał to ogół właścicieli nieruchomości i administratorów domów...

...Opracowany przez fachowców i specjalistów-prawników „Kodeks nieruchomości miejskiej“ jest cennym informatorem nietylko dla właścicieli domów, ale i książką podręczną dla adwokatów, zajmujących się sprawami mieszkaniowymi i własności nieruchomej.

Chwila Poranna — Lwów — z 12 lutego 1938 r.:

Każdy właściciel realności i administrator odczuwa brak wydawnictwa, które by obejmowało całokształt przepisów o nieruchomości miejskiej. Praktyka codzienna i administrowanie nieruchomością wymaga znajomości obowiązujących przepisów, które są liczne i skomplikowane. Mając powyższe na uwadze wydawnictwo H a w u, Warszawa wydało wszechstronny informator w tej dziedzinie prawa pt. K o d e k s N i e r u c h o m o ś c i M i e j s k i e j..

Wiek Nowy — Lwów — z dnia 12 lutego 1938 r.

Każdy właściciel realności i administrator wie, że administrowanie nieruchomością wymaga znajomości obowiązujących przepisów, które są liczne i skomplikowane. Mając powyższe na uwadze, wydawnictwo H a w u Warszawa, wydało wszechstronny informator w tej dziedzinie prawa pt. „K o d e k s N i e r u c h o m o ś c i M i e j s k i e j“.

Miasto Polskie — Warszawa — Nr 8 z 20 lutego 1938 r.:

Ukazanie się tego dzieła było zapowiedziane już przed pół rokiem, kiedy wydano jego pierwszą część, zatytułowaną „Najem lokali w nieruchomości miejskiej“. Już wtedy w recenzji naszej wyraziliśmy radość, że wreszcie właściciele domów otrzymają książkę, zawierającą wszystkie ważniejsze wiadomości prawne w zakresie miejskiej własności nieruchomej.

Rzeczywiście, autorzy „Kodeksu“ nie oszczędzili sobie trudu, by praca ich objęła maximum materiału informacyjnego, który może okazać się potrzebny przy administracji nieruchomości miejskiej: rzec można, że z wyjątkiem specjalnie skomplikowanych zagadnień lub też przypadków szczególnie rzadkich znajdziemy w „Kodeksie“ rozstrzygnięcie każdej nastęczającej się w praktyce kwestii.

Układ przyjęty w „Kodeksie“, wydaje się racjonalny i celowy. Opiera się on niby na szkielecie, na tekstach ustawodawczych, przytoczonych w brzmieniu dosłownym. Teksty te uzupełnione są ważniejszymi okólnikami ministerialnymi, których znaczenie — jak wiadomo — w praktyce jest olbrzymie. Oczywiście nie było możliwe zamieszczanie przepisów lokalnych, jednak dla zorientowania czytelników w charakterze takich przepisów podano niektóre z nich obowiązujące w Warszawie, jak np. orzeczenie N. K. R. dla dozorców domowych dla m. st. Warszawy, taryfy opłat za wodę i kanalizację, taryfę kominiarską, statut T. K. M. itd.

Obficie cytowane orzecznictwo ułatwia rozwiązywanie kwestii wątpliwych, na które ustawy nie dają wyraźnej odpowiedzi.

Wreszcie — na wstępie każdego działu — mieszczą się zredagowane przez autorów w sposób jasny i przystępny „wyjaśnienia ogólne“, wielce pomocne zwłaszcza dla osób mało obytych w terminologii prawniczej, stosowanej przy stylizacji tekstów urzędowych.

Wydaje się, że taki właśnie układ bardziej odpowiada wymaganiom praktyki, niż zamieszczanie obszernych gloss i komentarzy autorskich, które mogą przedstawiać wartość tylko dla wytrawnych prawników i to, jeżeli są opracowane przez wybitnych specjalistów, pozostają zaś bezużyteczne dla szerszych rzesz, korzystających z danego wydawnictwa.

Podział „Kodeksu“ na 9 działów, z których każdy obejmuje całokształt zagadnień pewnej materii, choć z natury rzeczy musi wydawać się nieco sztuczny, jednak ma tę zaletę, że umożliwia szybkie wyszukiwanie interesujących nas w pewnej chwili przepisów, do czego służy ponadto starannie i szczegółowo ułożony skorowidz przedmiotowy, znajdujący się na końcu obszernego tomu.

Dział X zawiera wzory pism, podań i umów, których — jak wszelkich tego rodzaju wzorów — należy używać w przypadkach najprostszych, gdyż najlepiej nawet opracowany schemat nie zastąpi współpracy prawnika, zwłaszcza gdy idzie o sprawy poważniejsze, lub skomplikowane.

Jako pierwsze dzieło tego typu, stanowiące prawdziwe „Vade mecum“ właściciela domu, „Kodeks Nieruchomości Miejskiej“ dzięki swym niezaprzeczonym zaletom zasługuje na poparcie i szerokie rozpowszechnienie.

Specjalna wdzięczność należy się autorom „Kodeksu“ od tych wszystkich, którzy zmuszeni codziennie do opiniowania i rozstrzygania najróżnorodniejszych kwestii, związanych z zarządem nieruchomością (adwokaci, administratorzy, a przede wszystkim właściciele domu i stowarzyszenia) narażeni byli stale na przerzucanie dziesiątków wydawnictw urzędowych, by odnaleźć właściwy przepis, okólnik lub orzeczenie. Oszczędność czasu i pracy ,jaką w tym zakresie wypełnia posiadanie „kodeksu“, pokryje z nadwyżką — jak się zdaje wydatek na kupno tej obszernej, bo liczącej bezmała 800 stron książki.

Pod względem graficznym „Kodeks“ wydano starannie, przejrzyście i estetycznie.

Głos Adwokatów — Kraków — Zeszyt 1 ze stycznia 1938 r.:

Chaos panujący w dziedzinie naszej nieruchomości miejskiej już od dłuższego czasu dotkliwie i to powszechnie dawał się odczuwać w naszym życiu prawnym szczególnie na tym odcinku. Nadmiar ustaw, labirynt rozporządzeń i okólników miniaturowo rozsianych po różnorakich publikacjach, a tak samo niezebrana i nieskoordynowana judykatura przedmiotu dezorientowały nawet fachowego prawnika, w każdym razie utrudniały znajomość i stosowanie danego prawa i przepisów związkowych. Toteż szczęśliwą i na czasie była myśl wydawnictwa Hawu opublikowania niniejszego dzieła. Zgodnie z założeniem Autorzy wywiązali się zaszczytnie z podjętego zadania. W konkretnym dziele skomasowali i uporządkowali wszystkie niemal bez wyjątku przepisy prawne odnoszące się do nieruchomości miejskiej na całym obszarze państwowym bez względu na b. dzielnice, obejmując w ten sposób całość zagadnienia tak chronologicznie jak systematycznie.

Przedmiot ujęli Autorzy w 10 rozdziałach, traktując kolejno o najmie lokali w nieruchomości miejskiej, o osobach w niej zatrudnionych, o zastawie i dzierżawie, o placach zajętych pod budynki miejskie, o nadzorze władz, odpowiedzialności cywilnej właściciela, obciążeniach podatkowych. W osobnym dziale X podali Autorzy trafnie przez siebie ułożone wzory podań, pism i umów.

Na czoło tej pracy wysuwa się jednak sam komentarz. Wykładnia Autorów jest zwięzła i treściwa a przy tym wystarczająca. Orzecznictwo, umiejętnie dobrane za czas od roku 1917 do 1937, odnosi się niemal do wszelkich kwestii wątpliwych i czyni zadość potrzebie kontroli wykładczej. Tak więc dzieło to jest nader praktyczne i celowe zarówno dla prawnika jak i dla najszerszych warstw zainteresowanych w problemach nieruchomości miejskiej.

KOMUNIKAT

o Suplemencie do „Kodeksu Nieruchomości Miejskiej"

„Kodeks Nieruchomości Miejskiej" zawiera przepisy prawne i orzecznictwo sądowe, ogłoszone do dnia 1 kwietnia 1937 r. Od tego czasu wydano szereg nowych ustaw i rozporządzeń, tudzież bogatą ilość orzeczeń Sądu Najwyższego i Najwyższego Trybunału Administracyjnego, mających doniosłe znaczenie dla zagadnień miejskiej własności nieruchomej.

W celu uzupełnienia „Kodeksu" wyjdzie wkrótce z druku „Suplement", który zawierać będzie ustawodawstwo i orzecznictwo, ogłoszone od 1 kwietnia 1937 r. do 1 stycznia 1938 r.

„Suplement" niniejszy wraz ze stale wychodzącym czasopismem p. n. „Nieruchomość Miejska w Świetle Prawa i Orzecznictwa" zapewniają „Kodeksowi" stałą aktualność.

Wydawnictwo „HAWU", Warszawa

KOMUNIKAT

Niezależnie od „Kodeksu", który jako zbiór ustaw, rozporządzeń i okólników stanowi fachową encyklopedię tej dziedziny prawa — wyjdzie wkrótce z druku:

Poradnik Prawny dla właścicieli i administratorów nieruchomości miejskiej

przeznaczony, tak ze względu na swe praktyczne nastawienie jak i przystępną cenę, dla szerokiego ogółu. Dzięki poradnikowi właściciel i administrator będą mogli zorientować się w przysługujących im prawach i obowiązkach, nie poświęcając przy tym wiele czasu na wgłębianie się w liczne przepisy, co często wymaga przygotowania prawniczego.

Wydawnictwo to różnić się będzie od wydanego przez nas „Kodeksu nieruchomości miejskiej", przede wszystkim tym, że nie będzie zawierać tekstów ustaw i rozporządzeń, ani orzecznictwa i ograniczy się do popularnego opracowania zagadnień, związanych z nieruchomością miejską. Znajdą w nim czytelnicy szczegółowe wskazówki i rady co do dobrego administrowania nieruchomością, liczne wzory umów, pism i podań oraz taryfy opłat sądowych, stemplowych i wiele innych praktycznych informacji.

Prospekt na żądanie bezpłatnie nadeśle wydawn. **HAWU, Warszawa, Królewska 25,** tel. 239-18

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; 1/2 str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str.—25 zł.

Redaktor odpowiedzialny — S. Cypin. Wydawca — H. Wajner

Druk. „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel. 3.34-86 i 3.34-87.